



Toledo, a fecha de firma digital

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE YUNCOS

Ntra. Ref.: Servicio de Planeamiento

C/ Real, nº71

Exp. nº 015/24 PL

45210 – YUNCOS
(Toledo)

Asunto: Acuerdo CPOTU

Por la presente se le notifica que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, de fecha 6 de marzo de 2026, adoptó el siguiente acuerdo en el epígrafe:

Expedientes para adopción de acuerdo según el artículo 36.2.b del TRLOTAU. Punto del orden del día nº 3.

3. YUNCOS. EXPTE. 015/24 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3 DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL, PROMOVIDA POR EL PROPIO AYUNTAMIENTO.

De acuerdo con el informe y la exposición realizada por el ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros asistentes, **ACUERDA** emitir el presente **informe** al amparo del art. 36.2.b del *Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOATU)* y artículo 135.2.b del Reglamento de Planeamiento del expediente de **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE YUNCOS EXPTE 015/24 PL**, con el objeto de confirmar el cumplimiento de las disposiciones legalmente establecidas conforme a lo establecido en el artículo 10.1.a) del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de Regulación de Competencias y Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM. El expediente deberá completarse y/o subsanarse con arreglo a las siguientes **CONSIDERACIONES**:

1. CONSIDERACIONES GENERALES.

La **MP** pretende la ordenación de los suelos situados al Sureste del municipio, en torno a la **A-42**.

-Los suelos situados al Sur de la Autovía **A-42**, en la actualidad, están clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, por estar incluidos en el Plan General de Transformación de la zona regable.

Se pretende su reclasificación a suelo urbanizable, salvo la zona protegida por sus valores ambientales y naturales.

-Los suelos situados al Norte de la Autovía **A-42**, del **Sector 17**, son reordenados en esta Modificación Puntual. Parte del mismo se convierte en el Sistema General Norte, adscribiéndose al Sector 28. Y la otra parte se reordena.

1.1. SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

-Delimitación preliminar del sector.

Sector 28.

-Se deben describir las necesidades que justifiquen la dimensión de los terrenos que se reclasifican, en consonancia con el artículo 10 del TRLOTAU 1/2023.

-En cuanto a la delimitación, se aprecia que se deja fuera la **estación de servicio** existente, que queda en **suelo rústico**. Se debe motivar dicha exclusión, ya que, en el momento en que se urbanice dicho sector, la parcela quedaría totalmente urbanizada. Parece más adecuado que se clasifique como **suelo urbanizable**, formando parte del desarrollo urbanístico.





En cualquier caso, se deberá tener en cuenta la afección del arroyo, zona natural y vía pecuaria, que será clasificada teniendo en cuenta los valores a proteger e informes sectoriales.

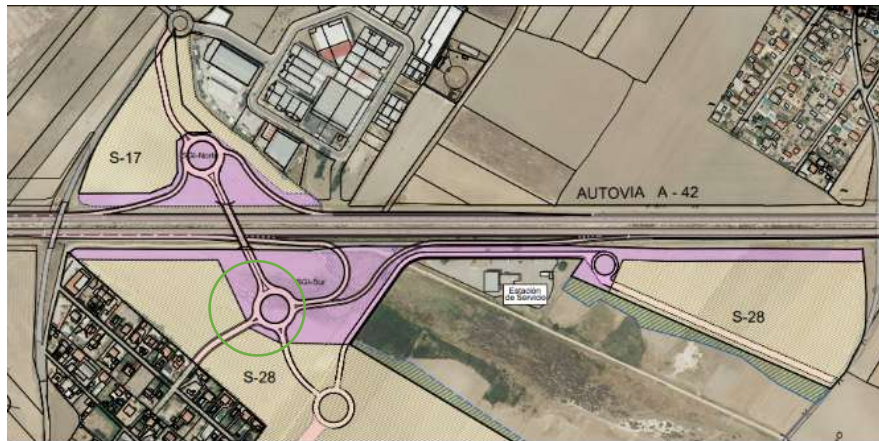


Extracto MP. Delimitación del S-28, en el que se aprecia que la estación de servicio queda fuera.

-Se observa que el sector se considera continuo, al estar conectadas las parcelas mediante el **SGI-Sur**, que es colindante. Este Sistema General está ocupando el arroyo y la vía pecuaria, por lo que deberá ser autorizada dicha ocupación, de forma expresa, por los **organismos competentes**.

- Se recomienda valorar la posible redelimitación del sector **S-28**, adjuntándola al límite sur de la zona de policía del arroyo y suprimiendo la parte situada al este de la gasolinera y entorno de la misma.

Con ello, se simplificaría la gestión del futuro ámbito, no siendo necesaria la inclusión de la estación de servicio, ni de la mayor parte de la afección a la zona de policía del arroyo y de la vía pecuaria.



Extracto MP. Delimitación del S-28, en el que se aprecia su continuidad, mediante el SGI-Sur y que está ocupando el arroyo, vía pecuaria y zona natural.

Sector 17.

-La ordenación del Sector 17 debe prever el acceso al mismo. Se revisará su delimitación, debiendo incluir el acceso por el norte, a través de la rotonda que se grafía, y por el oeste, según refleja la documentación gráfica.





-Clasificación del suelo.

Sector 28.

- Se ha seguido el criterio de dejar fuera del sector la franja de **100 metros** de policía, a ambos lados del arroyo, incluyéndose la vía pecuaria, destinándose a Suelo Rústico No Urbanizable Especialmente Protegido (SRNUEP). Sin embargo, esta clasificación no tiene continuidad en la existente Estación de Servicio, que se destina a Suelo Rústico de Reserva (SRR), ni tampoco, por parte del SGI-Sur, clasificado como Suelo Urbanizable (SUB).

Se deberá justificar dicha clasificación, debiendo tener en cuenta la Disposición Adicional Primera y la Disposición Adicional Novena del Reglamento de Suelo Rústico, al estar rodeado de suelo urbanizable el Dominio Público Hidráulico y el Dominio Público Pecuario, respectivamente.

En cualquier caso, la posible ocupación de dichos **Dominios Públicos**, deberá ser autorizada por los organismos competentes.

Sector 17.

-Se ha seguido el criterio de destinar la vía pecuaria a suelo apto para urbanizar, equivalente a suelo urbanizable, según plano OE.05. En concreto, una superficie de **5.624 m2s**. Se deberá completar su justificación, haciendo referencia a la Disposición Adicional Novena del Reglamento de Suelo Rústico. Se aprecia que la vía pecuaria está siendo ocupada por el SGI-Norte.

-En cuanto al arroyo se ha dejado sin ordenar, sin definir su cauce ni zona de protección. Al estar rodeado de suelo urbano y suelo urbanizable, se tendrá en cuenta la Disposición Adicional Primera del Reglamento de Suelo Rústico.

En cualquier caso, la posible ocupación de dichos **Dominios Públicos**, deberá ser autorizada por los organismos competentes.

-Intensidad edificatoria y aprovechamiento tipo.

-El aprovechamiento tipo del **Sector 17** es de **0,59 ua/m2s**. Se debe justificar la adopción de este aprovechamiento, que deberá estar equilibrado respecto a los demás, incluidos en la Revisión de las Normas subsidiarias. Se cumplirá el artículo 31 del Reglamento de Planeamiento.

- Se aprecian circunstancias de **conurbación y recíproca influencia** entre el **Sector 28** resultante de esta modificación, y los desarrollos urbanísticos de Numancia de La Sagra en su MP-12, de Yeles en su MP-05, de Illescas por el Sector SUB CO-10 "La Veredilla III-PCI" y de Pantoja en su MP-10, por lo que se propone su comparación.

Se debería hacer relación a los aprovechamientos tipos de los mismos y proponer el uso de coeficientes correctores, que homogeneicen usos similares.

En la actualidad, se encuentran aprobados, el desarrollo urbanístico de Numancia de la Sagra, con un aprovechamiento tipo de **0,4064 ua / m2s** y el desarrollo urbanístico de Illescas, con el de **0,357 ua / m2s**.

-Señalamiento de Sistemas Generales e Infraestructuras generales.

-No se entiende el motivo de considerar como exteriores el **SGPA-Norte** y el **SGPA-Sur**. Al ser colindantes, deberían considerarse como *Interiores*.

En caso de redelimitación del Sector 28, por supresión de la zona noreste, se podría quitar el SGPA-Norte e integrar el SGPA-Sur dentro del ámbito.





-En cuanto al abastecimiento de agua indica que las redes interiores del ámbito de la Modificación Puntual se abastecerán desde la red de agua de Yuncos conectando en la calle de la Magdalena. Se tendrá en cuenta lo señalado en el informe del organismo competente de **IACLM**.

-Y sobre el saneamiento, la **red de agua pluviales** verterá en el Arroyo Las Cabezadas, con las condiciones que imponga la Confederación Hidrográfica del Tajo. Y en cuanto a las **redes de aguas fecales**, se conducirán mediante bombeo hasta la red de saneamiento de Yuncos que depura sus aguas en la EDAR de Numancia de La Sagra y es gestionada por la Mancomunidad de la Sagra Alta. Se recabará informe del organismo competente.

1.2. SOBRE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

- La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado

Sector 28.

- La superficie del **Sector 28**, a efectos de las cesiones, asciende a **587.690 m2** de suelo, incluyéndose el Sistema General de Infraestructuras Sur, según punto 3.2.1.2. de la Memoria Justificativa y ficha urbanística.

El criterio para el cálculo de las correspondientes cesiones, es el resultado de restar de la superficie total del área de reparto, los sistemas generales adscritos. Deberán reajustarse las cesiones.

- En la documentación presentada, el suelo destinado a Zonas Verdes es de **58.769 m2s**, que se corresponde al 10%., y el suelo destinado a Dotacional público, es de **29.459 m2s**, que se corresponde al 5 %.

En cuanto a la cesión de Dotacional público, se han establecido cuatro parcelas. Dos de ellas, se corresponden con uso aparcamiento, una de **12.216 m2s** y otra de **2.743 m2s**. En ellas, se han ubicado parte de las plazas de carácter público obligatorias.

Sobre el cómputo de plazas, las de carácter privado, son 1/200 m2t edificables. En total $435.254 \text{ m}^2 \text{c} \times 1 \text{ plaza} / 200 \text{ m}^2 \text{c} = \mathbf{2.176 \text{ plazas}}$. Se localizan dentro del espacio privativo, en ordenanza.

Y en cuanto a las públicas, que son el 50% de las privadas, parece que son las minoradas en **725 "exteriores"** señaladas en la Memoria.

Al respecto se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Se deben numerar las plazas públicas en los planos. Además, en caso de pretender su minoración, se justificará en base al artículo 31 del TRLOTAU 1/2023.
- Se tendrá en cuenta que no se pueden ubicar plazas públicas obligatorias en el suelo destinado a la reserva de Suelo Dotacional público. Según el artículo 22.5. del Reglamento de Planeamiento, se localizarán en espacios públicos anejos al viario.
- Por otra parte, se deben establecer medidas correctoras para mitigar el posible **impacto**, que generará la actuación, sobre las urbanizaciones residenciales colindantes.





Extracto de la Ordenación Detallada. Plano OD.02.



Sector 17.

- La superficie del **Sector 17**, a efectos de las cesiones, asciende a **17.850 m2s**, que es la superficie del ámbito.
El suelo destinado a Zonas Verdes, es de **1.802 m2s** de suelo, superior al **10%**. Y el uso Dotacional público, es de **903 m2s**, superior al **5%**. En ambos casos, se deberá ajustar con el estándar legal o justificar la superficie propuesta.
- En cuanto a las plazas de aparcamiento, de carácter privado, la obligación legal es de 1 plaza por cada 200 m2 construidos, por lo que su número asciende a **53 plazas**. Se deberá justificar la ubicación de las plazas públicas, y numerarse en los planos.

1.3. SOBRE LA TRAMITACIÓN.

-No nos constan en el expediente todos informes sectoriales de las administraciones y organismos afectados, que deberán obtenerse en la fase información pública que, a fecha de hoy, está vigente (DOCM N°29 de 12-02-2026 y DOCM N°40 de 27-02-2026, de corrección de errores).

-Los informes sectoriales emitidos son aquellos que se han aportado en el trámite de consultas dentro del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Entre ellos, cabe destacar, la existencia del informe emitido por la Consejería de Agricultura, de fecha 25 de febrero de 2026, donde se señala que los terrenos se encuentran protegidos por ser zona potencial de Regadío. Dicha zona, se encuentra en proceso de desafectación.

Lo que en cumplimiento de lo acordado, comunico a Usted para su conocimiento y efectos.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO Y URBANISMO

